



Lena Håkansson
lena.hakansson@varmdo.se
08-570 474 07
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

GRINDA 1:28, Värmdö Viggsö 115 : Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck med trappa, badtunna och bastu samt bod

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för anläggande av trädäck om ca 20 kvm med en trappa om ca 1,5 meter x 2,80 meter till totalt ca 4 kvm.
2. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för uppförande av badtunna om ca 2 meter i diameter och bastu om 2 meter i diameter BYA.
3. inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för uppförande av bod om ca 4 kvm byggnadsarea (BYA)
4. rivningsmassor ska omhändertagas enligt gällande regler. Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.
5. ta ut avgift om 8 400 kronor för prövning av strandskyddsdispens enligt gällande taxa (kommunfullmäktige 2014-11-26 § 157 punkt 43). Faktura på avgiften skickas separat.
6. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 27 kap. 1 §, 26 kap. 1, 3, 7 kap. 18 b och 26 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 5 § förordning (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap. 13 och 15 §§ och 3 kap. 6 § och 4 kap. miljöbalken.

Särskild information

Enligt avfallsförordningen (2011:927) ska den som innehar avfall se till att avfallet hanteras på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Eventuella grovavfall, elavfall och farligt avfall som uppstår vid rivning ska lämnas till återvinningscentralerna (ÅVC). Avfall får inte dumpas eller förbrännas. För mer information se Värmdö kommuns hemsida.

Ärendet avser

Ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck om ca 20 kvm med en trapp om ca 4 kvm. Ansökan avser vidare strandskyddsdispens i efterhand för uppförande av en bod om ca 4 kvm BYA och en badtunna om ca 2 meter i diameter och en bastu om 2 meter i diameter BYA.

Bakgrund

2012-01-31 avslog bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck i beslut BMHN19, dnr.2010.739. I beslutet finns även ett föreläggande om vite om att ta bort trädäcket och ett föreläggande om att sänka en komplementbyggnad så att höjden stämmer med beviljat lov samt ett föreläggande om vite att ta bort de sökta åtgärderna i detta ärende, det vill säga det anlagda trädäcket med badtunna, bastu, bod och trappa. Föreläggandet om vite att ta bort dessa anläggningar och byggnader togs av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden som inte ansåg att det var möjligt att bevilja en dispens för dessa åtgärder i efterhand.

Beslutet från bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden 2012-01-31 ansökan om strandskyddsdispens har överklagats och är nu i mark- och miljödomstolen som inväntar kommunens beslut om ansökan om strandskyddsdispens i efterhand, avser detta ärende. Mark- och miljödomstolen har således begärt sökande att söka strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck med trappa, badtunna och bastu samt bod innan de avgör överklagandet av beslutet om strandskyddsdispens i ärende med BMHN19.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för

djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Att skyddet av stränderna, tryggandet av förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevarandet av goda livsvillkor för växter och djur är en nationell angelägenhet framgår av propositionen Svenska miljömål (prop. 2001/01:130 s. 117 och prop. 2009/10 s. 155).

Kommunen har dock rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte. Fastigheten ligger i ett område som utpekats som högexploaterad kust. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön.

Kust och skärgårdsområdet i Stockholms län, d.v.s. hela Värmdö kommun, omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken. Detta område är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om de kan ske på ett sådant sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Vidare ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i området.

Sökande söker strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck med anslutande trapp samt badtunna och uppförande av bastu och bod. Platsen för den sökta åtgärden är utanför tidigare beslutad tomtplats (Dnr26/2006, 2006-05-16) och där den fria passagen tidigare varit. Platsen är avskild från huvudbyggnaden visuellt genom höjdskillnad i terrängen. Avdelningen bedömer att de sökta åtgärderna har vidtagits i ett område som tidigare varit allemansrättsligt tillgängligt och därför bedöms inte särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligga. Den sökta åtgärden bedöms inte förenlig med strandskyddets syfte i 7 kap. 13 § miljöbalken. Avdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Kommunicering

Avdelningen har 2015-04-16 upplyst sökande om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas i efterhand för anläggande av trädäck, trappa, badtunna, bastu och bod. Sökanden vill att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ska pröva ärendet i befintligt skick.

2015-05-08 kommunicerade kontoret ett förslag till beslut med sökande. 2015-09-08 inkom sökande med yttrande till nämnden om varför sökanden anser att dispens från strandskyddsbestämmelserna bör medges.

De synpunkter som sökande har anfört föranleder inget nytt ställningstagande från avdelningens sida.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2015-03-26.

Fastighetens tomtareal är 3 308 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och fyra komplementbyggnader, samt två komplementbyggnader utan lov (sökt bod och bastu).

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Övriga upplysningar

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelser av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap. 2 § miljöbalken.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Lena Håkansson
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Bilagor:

Situationsplan
Fasadritning
Hur man överklagar

Sändlista:

Länsstyrelsen i Stockholms län

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

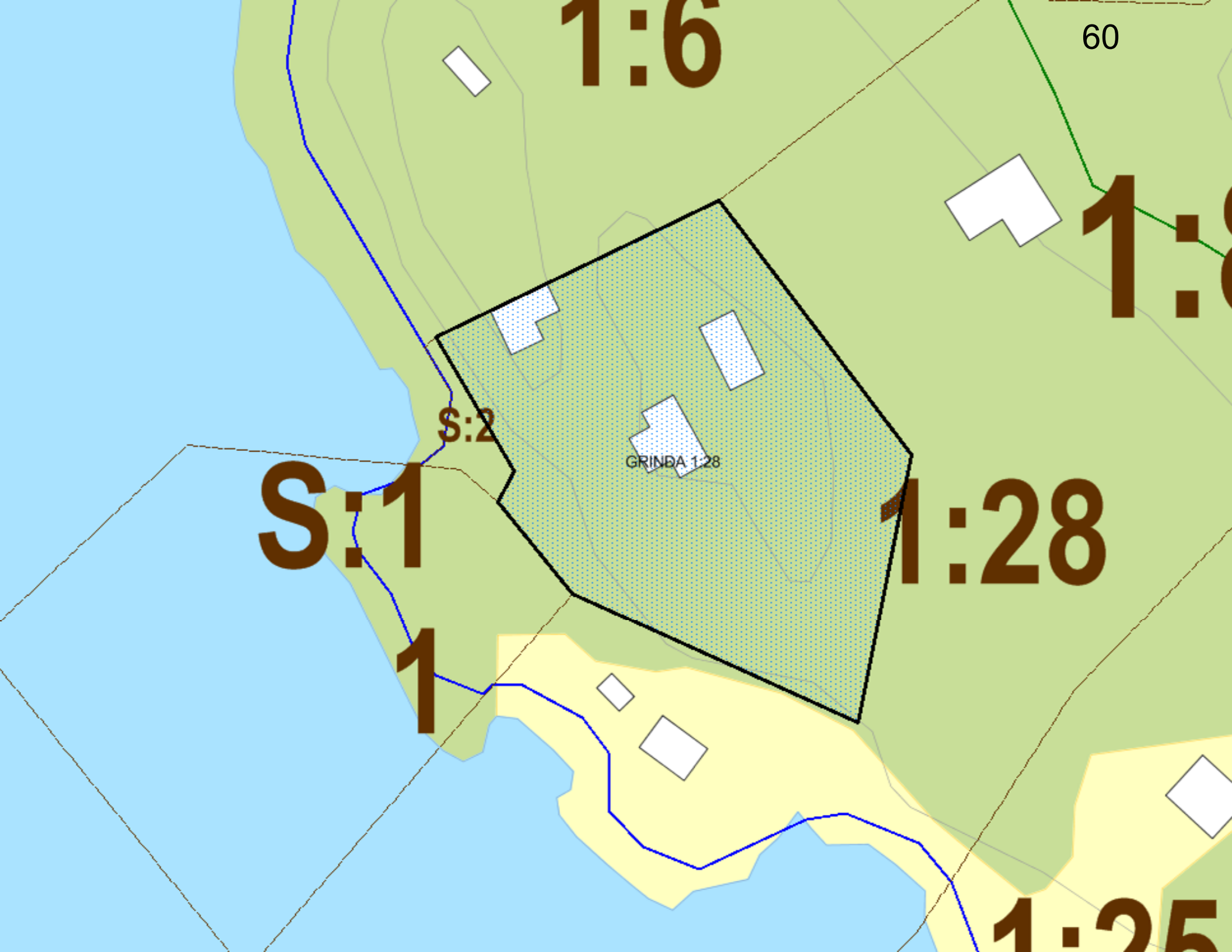
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG





1:6

60

1:8

S:2

GRINDA 1:28

S:1

1:28

1

1:25



GRINDA 1:28: Strandskyddsdispens för uppförande av trädäck

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Inte medge dispens från strandskyddsbestämmelserna i efterhand för anläggande av trädäck om 37 kvm framför komplementbyggnad.
2. Förelägga att vid ett vite om 25.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket enligt bilderna 1 och 2 (bilaga 1) samt situationsplan (bilaga 2) senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
3. Förelägga att vid ett vite om 50.000 kronor sänka uppförd komplementbyggnad så att höjden överensstämmer med givet lov (MBN:s beslut nr 234, 2006-06-07, bilaga 5), se bilderna 3 och 4 (bilaga 1) samt fasadritningar (bilaga 3), senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.
4. Förelägga att vid ett vite om 80.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket med badtunna, bastu, bod och trappa vid stranden enligt bilderna 5-7 (bilaga 1) och situationsplan (bilaga 2) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft, med stöd av 26 kap 14 § miljöbalken. Följs inte föreläggandet kan nämnden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten.

5. Anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret enligt bestämmelserna i 26 kap 15 § miljöbalken.
6. Ta ut 4.900 kronor för prövning av strandskyddsdispens samt 8.800 kronor för handläggning av klagomålsärende (10 tim à 880kr), totalt 13.700 kronor, enligt gällande taxa (Kommunfullmäktige 2010-11-24 § 266 punkt 13). Faktura på avgiften skickas separat.

Lagstöd

Besluten är fattade med stöd av: 26 kap 1,3, 9,14 och 15 §§ miljöbalken samt med hänvisning till 7 kap 15 § samma balk.

Ärendet avser

Strandskyddsdispens i efterhand för anläggande av trädäck om c:a 37 kvm framför komplementbyggnad.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Hela fastigheten är belägen inom strandskyddat område. Det innebär förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar eller anordningar och att byggnation endast får ske om det finns särskilda skäl till undantag från bestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken. Inom strandskyddsområde får heller inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter eller byggnader ändras så att de avhåller allmänheten från att vistas i ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, enligt samma paragraf.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap 13 § miljöbalken).

Kommunen har rätt att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 18b § miljöbalken, om åtgärden inte bedöms motverka strandskyddets syften samt uppfyller något av villkoren för särskilt skäl i 7 kap 18c § miljöbalken.

Enligt 7 kap 26 § miljöbalken får dock dispens från förbud eller föreskrifter i detta kapitel endast ges om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Bakgrund

2006-06-07 medgavs dispens från strandskyddsbestämmelserna av dåvarande miljö- och byggnämnden för en komplementbyggnad om 30 kvm, placerad c:a 18,5m från strandlinjen. Huset skulle enligt ansökan stå i en svacka bakom en berghäll.

2009-06-18 inkom en anonym anmälan om misstänkta brister i hanteringen av vatten och avlopp till bygg- och miljökontoret.

Efter platsbesök 2009-09-04 kunde kontoret konstatera att den uppförda komplementbyggnadens höjd och placering inte överensstämmer med vad som anges i lovet. Mätningar på flygbild (se bilaga 4) visar på att byggnaden ligger c:a 6m närmare stranden än vad som angetts i bygglovet. Avståndet är dock mycket svårt att mäta ut på plats på grund av stora höjdskillnader i terrängen. Vid syn på plats 2011-10-26 kunde kontoret emellertid konstatera att byggnaden står på stolpar varav de bakre är 2,20 meter höga. Byggnaden har också försetts med en c:a 37 kvm stor altan. Dessutom har en badtunna, en bastu och en bod uppförts nere vid stranden. Byggnaderna och badtunnan är förbundna med ett trädäck om c:a 11 kvm.

En ansökan om strandskyddsdispens för altanen framför gäststugan inkom 2010-05-25. Ingen ansökan har inkommit för bastu, bod, badtunna eller däck.

Kontoret har 2011-01-24 upplyst sökanden om att strandskyddsdispens sannolikt inte kan beviljas för altanen. Sökanden har getts möjlighet att återkalla sin ansökan. Inget återkallande har inkommit till kontoret, varför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden får pröva ärendet i befintligt skick.

Bedömning

Även om byggnaden står något närmare stranden än vad dispensen anger så står den fortfarande inom den i beslutet beviljade tomtplatsen. Kontoret gör därför bedömningen att placeringen kan rymmas inom den givna dispensen då ändringen är tämligen ringa.

Enligt 7 kap 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I det här fallet var den fria passagen en oexploaterad klipphöjd. Intrycket av allemansrättslig tillgänglighet förstärktes av att marken längs stranden är en samfällid fastighet.

Kontoret bedömer att den nuvarande höjden på komplementbyggnaden avviker så mycket från beslut med tillhörande ritningar (där marklinjer angetts i alla väderstreck) att åtgärden inte ryms inom beviljad dispens. Kontoret bedömer vidare att dispens inte kan beviljas i efterhand eftersom byggnaden visuellt inkräktar på den fria passage som fastlagts genom det tidigare beslutet.

Enligt 26 kap 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheter rätt att förelägga fastighetsägare om rättelse. Föreläggandet får enligt 14 § samma lag och kapitel förenas med vite.

Kontoret föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta att förelägga att vid ett vite om 50.000 kronor sänka uppförd komplementbyggnad så att höjden överensstämmer med givet lov (MBN:s beslut nr 234, 2006-06-07, bilaga 5), se bilderna 3 och 4 (bilaga 1) samt fasadritningar (bilaga 3), senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Altanen som anlagts intill komplementbyggnaden ligger i den fria passagen på en sida av byggnaden som vetter bort från huvudbyggnaden och ryms inte inom den beviljade tomtplatsen. Altanen kan antas användas som uppehållsplats av fastighetens invånare. Kontoret bedömer därför att altanen utvidgar hemfridszonen, vilket strider mot strandskyddets syften. Inte heller kan platsen sägas vara ianspråktagen på ett sätt som gör att den förlorat sin betydelse för strandskyddet, varför även särskilt skäl för dispens enligt 7 kap 18c § miljöbalken anses saknas.

Mot bakgrund av detta föreslår kontoret bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta att inte bevilja dispens för altanen samt att förelägga att vid ett vite om 25.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket (bilderna 1 och 2 (bilaga 1) samt situationsplan (bilaga 2)) senast 3 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Slutligen har fastighetsägaren uppfört två byggnader och en badtunna samt anlagt ett trädäck med trappa kring dessa. Varken strandskyddsdispens eller bygglov har beviljats för åtgärden. Den har vidtagits i den fria passagen och platsen är visuellt avskiljd från huvudbyggnaden genom en liten höjd. Kontoret bedömer att åtgärden strider mot strandskyddets syften eftersom den vidtagits i ett område som tidigare varit allemansrättsligt tillgängligt. Vidare bedömer kontoret att särskilt skäl för dispens för åtgärden saknas.

Kontoret föreslår därför bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta att förelägga att vid ett vite om 80.000 kronor ta bort det olovligen anlagda trädäcket med badtunna, bastu, bod och trappa vid stranden (bilderna 5-7 (bilaga 1) och situationsplan (bilaga 2)) senast 6 månader efter att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut vunnit laga kraft.

Föreliggande tjänsteskrivelse kommunicerades med sökanden 2011-11-14 och yttrande inkom 2011-12-06. I sitt yttrande vill sökanden göra gällande att byggnadens placering stämmer med dispensen, men som anförts ovan gör kontoret en annan bedömning. Man vill också göra gällande att så länge komplementbyggnaden står inom tomtplats så spelar utformning och placering ingen roll. På detta vill kontoret svara att en byggnad som står placerad så nära tomtplatsens gräns måste vara utformad på ett sådant sätt att den inte avhåller allmänheten från att nyttja den fria passagen.

Vidare framhåller sökanden att de vid stranden uppförda byggnaderna och anläggningarna inte avhåller allmänheten ytterligare på grund av närheten till huvudbyggnaden och den i ärendet aktuella komplementbyggnaden, och att dispens därför ska beviljas i efterhand. Kontoret vill bemöta detta med att påpeka att komplementbyggnaden givits en långt mer privatiserande effekt än vad som var syftet med dispensen, samt att åtgärden ändå saknar särskilt skäl då tomtplats redan är beslutad för fastigheten. Kontorets bedömning kvarstår därför.

Tillsynsmyndighet ska anmäla misstanke om överträdelse av regler i miljöbalken eller i föreskrifter som meddelats med stöd av miljöbalken till polis- eller

åklagarmyndigheten om det finns misstanke om brott enligt 26 kap 2 § miljöbalken. Anmälan till åklagare skedde 2011-11-14.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen uppfattning om sökanden/markägaren i aktuellt ärende har något ansvar för åtgärden enligt 29 kap 8 § miljöbalken utan detta ankommer på andra myndigheter att utreda och avgöra. Nämnden har endast skyldighet att anmäla åtgärden vid misstanke om brott mot reglerna i miljöbalken.

Underlag för bedömning

Ansökan har inkommit 2010-05-25.

Fastighetens tomtareal är 3.308 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och fyra komplementbyggnader, samt två komplementbyggnader utan lov.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 15 § miljöbalken.

Syn på fastigheten har företagits 2009-09-04 samt 2011-10-26.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

Inskrivningsmyndigheten



VÄRMDÖ KOMMUN

**ANSÖKAN OM
STRANDSKYDDSDISPENS
ENLIGT 7 KAP 18 b §
MILJÖBALKEN**

(Blanketten registreras med diariepl. 431 för strandskydd och 423 för muddring)

För i stort sett allt arbete i vatten krävs att en anmälan om vattenverksamhet lämnas in till bygg- och miljökontoret (sker på separat blankett). Bygg- och miljökontoret rekommenderar dock att om den berörda fastigheten ligger inom strandskyddat område att ansökan om strandskyddsdispens prövas innan anmälan om vattenverksamhet lämnas in och eventuell anmälan om upplägg av muddringsmassor (sker på samma blankett som strandskyddsdispensansökan) om vattenverksamhet.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg och miljökontoret
2015-02-17

Sökanden

Sökandens namn*):	Personnr./ Org.nr.:
Adress:	Tel:
Postadress:	Mobilnr:
E-post: 1	Jag vill bli kontaktad genom: <input type="checkbox"/> Brev <input checked="" type="checkbox"/> E-post <input checked="" type="checkbox"/> Telefon

Diarie nr

*)Då ombud anlitas ska fullmakt i original bifogas ansökan.

Fastighet (där den sökta åtgärden planeras att utföras)

Fastighetsbeteckning: Grinda 1:28	Fastighetsägare (om annan än ovan):	Fastighetens adress: Värmdö Viggsö 115
Ligger fastigheten inom vattenskyddsområde: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej		

Dispensansökan gäller

<input type="checkbox"/> Helt ny byggnad alt. brygga	<input type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Ombyggnad alt. fasadändring
<input checked="" type="checkbox"/> Anläggning (väg, staket m.m.)	<input type="checkbox"/> Ändrad användning	<input type="checkbox"/> Muddring
<input type="checkbox"/> Annat:		

Byggnad

<input type="checkbox"/> Huvudbyggnad	<input type="checkbox"/> Komplementbyggnad	<input type="checkbox"/> Övrigt, skriv nedan
---------------------------------------	--	--

Åtgärden kommer att kräva

<input type="checkbox"/> Sprängning	<input type="checkbox"/> Trädfällning	<input type="checkbox"/> Arbete i vatten
<input type="checkbox"/> Markarbeten, specificera:		<input type="checkbox"/> Övrigt, specificera:

2015 -02- 17

Diariernr

Muddring (fyll i om ansökan avser muddring)

Vattendjup före muddring (m):		Vattendjup efter muddring (m):	
Bottenyta som ska muddras (m ²):		Muddringsmassornas volym (m ³):	
Muddringsmassorna består av: <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> lera <input type="checkbox"/> gyttja <input type="checkbox"/> annat:			
Finns vass eller annan högre vegetation inom muddringsområdet:			
Vem kommer att utföra muddring (namn och org.nr.):	Kontaktperson:		Telefon:
	Utdelningsadress:		Postnummer:
	E-post:		Ort:

Uppge vilket särskilt skäl som föreligger för den planerade åtgärden (enligt 7 kap 18c § miljöbalken)

- Området är ianspråktaget, t.ex. av befintlig brygga/byggnad eller inom hemfridszon eller tomtplatsavgränsning
- Området är väl avskilt från stranden, av t.ex. en större väg eller järnväg
- Området behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet
- Området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet
- Området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

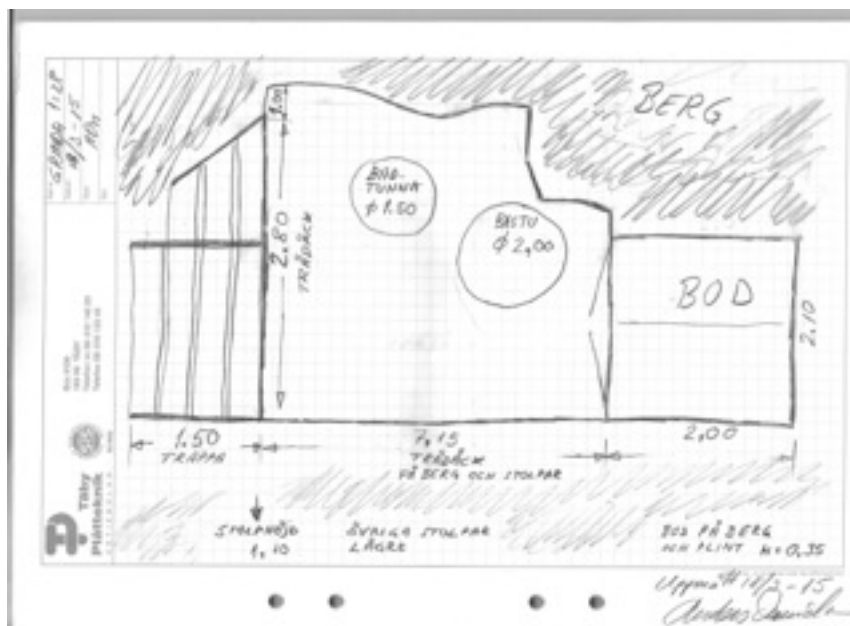
Bilagor att bifoga anmälan

- Situationsplan i skala 1:500 - 1:1000 där alla befintliga och tillkommande byggnader och anläggningar redovisas (alltså även friggebodar och bryggor). Situationsplanen ska vara tydlig, skalenlig, överskådlig och lättläst samt utformad med svarta linjer på vitt papper (rutigt papper godtas inte). (Bilaga 1)
- Fasadritningar i skala 1:100 (vid ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av ny byggnad eller ändring av befintlig)
- Plan och elevationsritning i skala 1:100 (Vid ansökan om strandskyddsdispens för brygga)

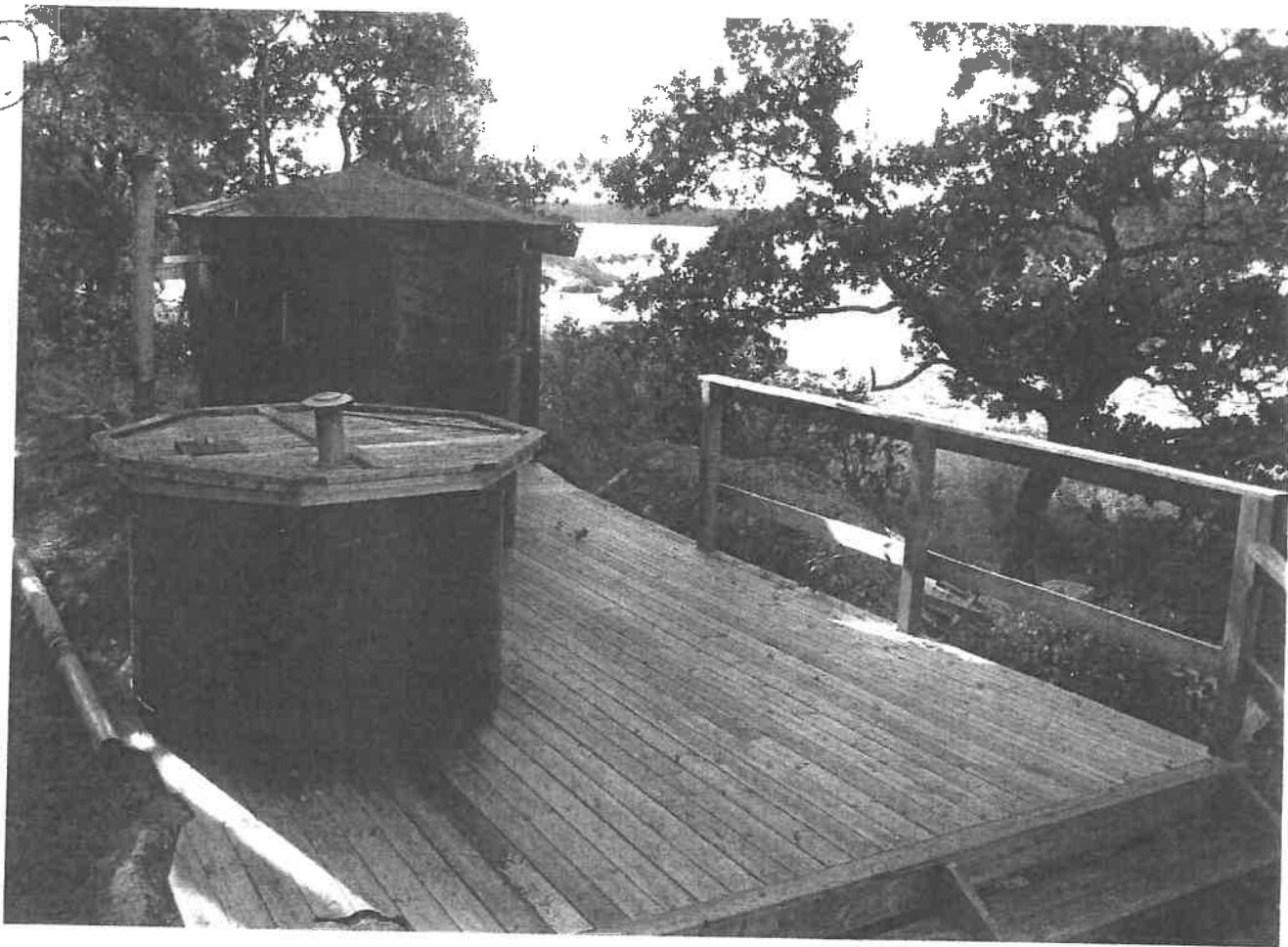
Sökandens underskrift (För företag med sånds bevis om firmatecknare)

Ort och datum Stockholm den 17/2/2015	
Personnummer/organisationsnummer:	

De anmälda uppgifterna kommer att dataregistreras i bygg- och miljökontorets register. Registren är tillgängliga för allmänheten. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta bygg- och miljökontoret. Fastighetsuppgifter hämtas från landskaps- och fastighetsdata (LFD). I övrigt hänvisas till 23, 24 och 26 §§ PuL.



5.



6.



7.



Värmdö kommun
Bygg- och miljökontoret
134 81 Gustavsberg

Skickas endast per e-post:
lana.jansson@varmdo.se

Stockholm den 8 september 2015

Ert diarienummer; STR 2015.587, Danielson

I anledning av kommunens förslag till beslut av den 8 maj 2015 och som ombud för ;
(Danielson) får vi anföra följande.

1. Områdesbeskrivning

Fastigheten är placerad på ön Viggsö i Värmdö kommun. Fastigheten är till stor del täckt av tät skog och är omringad av bebyggda grannfastigheter. Hela fastigheten har en varierande terräng med flera berghällar. På den aktuella fastigheten finns en sedan tidigare lovligt uppförd huvudbyggnad. Intill huvudbyggnaden har komplementbyggnaden uppförts tillsammans med ett trädäck om ca 37 m². Komplementbyggnaden är uppförd i en svacka bakom en berghäll. Fastigheten sluttar markant bakom och vid sidan av berghällen varför både byggnader och anläggningar på fastigheten är byggda i etapper. Nedanför komplementbyggnaden i en skogsdunge, invid fastighetsgränsen till grannfastigheten, har ett trädäck uppförts med en liten badtunna, en liten bastu, en mindre bod och en trappa. Anläggningarna är placerade ovanför den udde som tillhör samfälligheten. Stigen till samfälligheten löper mellan aktuell fastighet och grannfastigheten. Denna stig omges av buskar och träd varför anläggningarna inte är synliga från stigen. Från vattenområdet är de dolda av staketet på samfälligheten samt av träd och buskar. Den aktuella trappan löper vid sidan av anläggningarna och gör det möjligt att ta sig upp på gångstigen till byggnaderna från bryggområdet.

2. Prövning av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken (MB)

Av 7 kap 15 § MB följer att inom ett strandskyddat område får inte anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Lagrummet ställer upp ett förbud mot sådana åtgärder endast om allmänheten, utan aktuell åtgärd, skulle ha kunnat färdas fritt i området. Det innebär att en åtgärd kan vara tillåten trots att den är utförd inom ett strandskyddsområde och att dispens från strandskyddsbestämmelserna således inte är påkallat. Kommunen måste därför först pröva om åtgärden faktiskt är förbjuden enligt 7 kap 15 §. Det är alltså inte tillräckligt att endast konstatera att åtgärden är utförd inom strandskyddat område. För det fall kommunen kommer fram till att åtgärden är förbjuden enligt 7 kap 15 § ska frågan om dispens prövas i enlighet med de särskilda skälen i 7 kap 18 c § och intresseavvägningen i 7 kap 25 §.

Det är av stor vikt att det görs en korrekt prövning enligt MB eftersom det får stora konsekvenser för den enskilda om åtgärder per automatik konstateras förbjudna endast på grund av att de är uppförda inom ett strandskyddat område. Det är kommunen som måste visa att åtgärden är förbjuden enligt 7 kap 15 §. Det är således inte den enskilde som ska visa att åtgärden är tillåten. Det är först vid prövningen om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § som den enskilde har bevisbördan för att dessa skäl föreligger. Härtill hör att dispensskälen i 18 c § är uttömmande vilket innebär att omständigheter som gör att åtgärden egentligen inte är förbjuden enligt 15 § inte kan åberopas som skäl för dispens. Exempelvis kan en oländig terräng som omöjliggör framkomlighet inte åberopas som skäl för dispens, dock kan sådan terräng göra att allmänheten inte kan färdas fritt i området trots att den enskilde underlåter att uppföra aktuell åtgärd. Det innebär att åtgärden inte är förbjuden enligt 15 § och några skäl för dispens är således inte påkallade. Det är i dessa fall inte möjligt för den enskilde att bevisa att särskilda skäl föreligger eftersom skälet endast utgör grund för att åtgärden överhuvudtaget inte är förbjuden och den enskilde lider således rättsförlust på grund av att ärendet inte prövats i rätt ordning. Kommunen måste därför pröva om aktuella åtgärder överhuvudtaget är dispenspliktiga.

2.1 Är anläggningarna förbjudna enligt 7 kap 15 § MB?

2.1.1. Badtunna, bastu och bod

Aktuella anläggningar är uppförda mitt i ett skogsparti mittemellan gångvägen som leder upp till byggnaderna och gångvägen som leder mellan fastigheterna ner till samfälligheten. Det är fråga om kuperad terräng och i princip ogenomträngliga buskar just på denna plats. Det är dessutom en höjdskillnad mellan gångvägen som leder till samfälligheten och det aktuella området. För att ta sig upp till anläggningarna utan att använda gångvägen till fastighetens byggnader måste man därför klättra upp. Terrängen och växligheten gör således att allmänheten inte ens utan anläggningarna skulle kunna färdas fritt i området. Anläggningarna kan således inte anses förbjudna enligt 7 kap 15 § MB.

2.1.2 Trappan

Trappan är som påpekat placerad i slutningen vid sidan av anläggningarna. Med hänsyn till denna branta sluttning och topografin i övrigt på Danielsons fastighet är det som utgångspunkt svårt för unga och friska personer med normal kroppsfunktion att ta sig fram på fastigheten utan den uppförda trappan. Det råder trots goda fysiska förutsättningar stor risk för olycksfall om det exempelvis har regnat eftersom underlaget blir mycket halt. Det innebär således att det i princip skulle vara omöjligt för bl a äldre eller personer med funktionsnedsättning att ta sig upp från bryggområdet till fastighetens byggnader utan aktuell trappa. Utan aktuell trappa kan inte heller allmänheten beträda det aktuella området på grund av olycksfallsrisken. Både fastighetsägaren och allmänheten saknar således möjlighet att utnyttja området. Det innebär alltså att det är själva borttagandet av trappan, och inte förekomsten av denna, som skulle förhindra allmänheten från att färdas fritt i området.

Av 8 kap 9 § PBL framgår att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverket och på annat sätt använda tomten samt så att risken för olycksfall begränsas. Bestämmelsen möjliggör ett långsiktigt brukande av tomter och yttermiljön på fastigheter och har införts för att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna nyttja fastigheten trots att de inte är ursprungsägare till fastigheten. Det är ett steg i att samhället kontinuerligt anpassas så att alla har samma boendeförutsättningar. En person med funktionsnedsättning

ska således inte förhindras att nyttja eller förvärva en fastighet endast för att fastigheten inte är anpassad för funktionsnedsättning. Bestämmelsen i 9 § gör det även möjligt att minimera risken för olycksfall genom att exempelvis kräva att staket sätts upp vid branta slänter.

Vid överföringen av tillgänglighetsbestämmelserna från byggnadsstadgan till PBL anförde lagstiftaren i förarbetena att bestämmelserna skulle skärpas i fråga om tillgänglighet avseende bostadshus och den yttre miljön. Lagstiftaren påpekade särskilt att det för personer med funktionsnedsättning skulle vara möjligt att ta sig över tomten till de byggnader som finns på fastigheten samt att utevistelseytorna skulle anpassas så att personer med funktionsnedsättning skulle kunna vistas där. Det anfördes även att de allmänna ytorna utanför tomten så långt som möjligt skulle anpassas och göras tillgängliga för alla. I förarbetena kan man läsa följande.

”Människor som har svårt att gå, äldre, synskadade, rullstolsbundna, föräldrar med barnvagn och många fler har svårigheter att ta sig till affärer, posten och busshållplatsen därför att den yttre miljön är dåligt anpassad till deras behov. Ofta är det mycket enkla åtgärder som behövs för att närmiljön skall fungera för nästan alla. Åtgärder som kan behövas är t.ex. att gångvägar görs släta och halksäkra, att räcken anordnas vid ramper och trappor, att övergångsställen markeras på rätt sätt eller att extra stark belysning ordnas på vissa ställen.”

Som det får förstås av förarbetena till PBL och kraven på tillgänglighet samt undvikande av olycksfall är uppförande av en trappa och ett räcke i princip ett minimikrav i fråga om en fastighet vars terräng omöjliggör framkomlighet utan dessa anläggningar. PBL tillämpas visserligen parallellt med MB men det är dock inte möjligt att i ena lagstiftningen ställa krav på att en anläggning uppförs medan den andra lagstiftningen förbjuder en sådan åtgärd. Det krävs således ett visst samspel mellan lagstiftningarna.

Mot bakgrund av att även allmänheten är beroende av trappan samt de krav som ställs på tillgänglighet i PBL omfattas trappan inte av förbudet i 7 kap 15 § MB och den är således inte dispenspliktig.

3. Skäl för dispens

För det fall kommunen ändå skulle finna att anläggningarna kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna föreligger särskilda skäl för dispens. Området har redan tagits i

anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det enskilda intresset väger därför väsentligt tyngre än det allmänna intresset i aktuellt fall. Kommunen har i sitt förslag till beslut anfört att strandskyddsdispens inte ska beviljas för de aktuella anläggningarna. Kommunen har baserat sitt förslag till beslut på att anläggningarna är uppförda inom strandskyddat område och utanför tomtplatsavgränsningen. Därmed krävs särskilda skäl för att bevilja strandskyddsdispens. Kommunen anför vidare att det saknas särskilda skäl för dispens i aktuellt ärende därför att området tidigare varit allmänrättsligt tillgängligt. Någon ytterligare prövning av dispensskälen i 7 kap 18 c § synes inte göras.

3.1 Ianspråktaget område

Strandområdet runt aktuella anläggningar är inte opåverkat. Nybyggnationen innebär inte någon skillnad som hindrar eller avhåller allmänheten från att röra sig fritt i vattenområdet eller på land. Något allmänintresse kan inte göras gällande på platsen eftersom tomtplats med huvudbyggnad och komplementbyggnad redan avhåller allmänheten från att vistas i området ovanför anläggningarna. Från gångstigen är anläggningarna inte synliga och allmänheten har inte heller någon naturlig färdväg över området där anläggningarna är belägna. Höjdskillnaden mellan området där anläggningarna är uppförda och gångstigen nedanför anläggningarna gör att allmänheten inte heller vid nyttjandet av denna färdväg påverkas av anläggningarna.

Enda gången anläggningarna är synliga och påtagliga är för det fall man passerar området via den gångväg som leder upp till huvudbyggnad och komplementbyggnad. Det saknas dock skäl för allmänheten att nyttja denna gångväg eftersom att den endast leder upp till fastighetens tomtplats och allmänheten därmed otillåtet rör sig inom Danielsons hemfridszon. Det bör även påpekas att från den vinkel av området där anläggningarna är uppförda är huvudbyggnad och komplementbyggnad påtagliga och det finns ett naturligt samband mellan anläggningarna och dessa byggnader.

Då området och bryggan nedanför anläggningarna är en samfällighet är allmänheten väl medveten om att de kan röra sig fritt i området och anläggningarna förhindrar därmed inte allmänheten från att nyttja detta område. Det måste utifrån en helhetsbedömning av området stå klart att den del av strandområdet som berörs av anläggningarna redan är ianspråktaget på grund av övrig byggnation. Platsen är och har varit ianspråktagen under mycket lång tid och allmänhetens möjligheter att nyttja strandområdet begränsas inte ytterligare av anläggningarna. Marken bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften.

4. Intresseavvägningen

Äganderättens grundlagsskydd måste beaktas vid bedömningen om strandskyddet förhindrar att byggnader uppförs på den egna fastigheten. Strandskyddet är en inskränkning av användningen av mark eller byggnad och ska endast tillåtas när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Utifrån vad som redan anförts är området där anläggningarna är uppförda sedan tidigare ianspråktaget med hänsyn till övrig byggnation på fastigheten. Det finns inte heller någon risk att växt-och djurlivet påverkas vilket kommunen inte heller har påstått. Det innebär att det inte finns något att skydda med strandskyddet och det föreligger därför inte något angeläget allmänintresse ur det perspektivet. Det föreligger däremot både ett enskilt och allmänt intresse att mänskliga rättigheter inte kränks utan goda skäl. Att förhindra uppförande av anläggningar när strandskyddet inte kan göras gällande kan jämföras med att utöva expropriation.

Därutöver är trappan nödvändig för att fastigheten överhuvudtaget ska kunna nyttjas. Inskränkningen i äganderätten får inte gå så långt att en fastighetsägare berövas möjligheten att själv nyttja fastigheten. I detta fall innebär ett borttagande av trappan att även allmänhetens möjlighet att nyttja fastigheten går förlorad. Strandskyddsbestämmelserna kan inte heller gå så långt att de förhindrar att säkerhetsåtgärder vidtas på fastigheten om allvarliga olycksfall annars skulle inträffa. Sådana säkerhetsåtgärder är till gagn både för den enskilde fastighetsägaren och allmänheten i stort.

Det finns således ett stort enskilt och därtill även allmänt intresse av att ha en funktionsduglig trappa på fastigheten. Därutöver väger Danielsons intresse av att få behålla övriga anläggningar över det mycket ringa allmänna intressen som eventuellt skulle kunna vara aktuella på platsen. Kommunen måste beakta att det blir fråga om en betydande kapitalförstöring att ta bort anläggningarna. Detta i förhållande till att det enda resultat som uppnås är att allmänheten, som reda nu rör sig fritt i området i övrigt, möjligen kan tränga sig igenom skogsdungen och därmed gå över det aktuella området ner till samfälligheten.

Som ovan


Frida Rudsander


Jennifer Grape